# 岑擎海洋生物医药产业园合作开发合同

甲方：

住所：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

乙方：

住所：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

为了响应国家乡村振兴政策，提高农村集体资产经济效益，整合农村土地资源，提高村民生活水平，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的规定以及湛江市城市总体规划，经湛江市霞山区海头街道岑擎村村民代表大会讨论一致通过，甲乙双方在平等互利、诚信、自愿的基础上，本着互利互惠的双赢原则，就湛江市霞山区海头街道岑擎村经济联合社36859.10平方米留用地用于合作开发岑擎海洋生物医药产业园（下称项目）的相关事项，达成如下合同条款，供双方共同遵照执行。

### 第一条 项目土地概况

1. 项目土地位于    湛江市霞山区华港小区华夏大道以东、华强路以南     ，总面积为   36859.10   平方米，土地用途为     二类工业用地    ，不动产权证号   湛国用（2014）第10089号      。

2. 项目土地的具体界址、面积均以国土部门出具的红线图及相关文件标示的面积及位置为准。乙方确认已明确清楚项目用地的可用范围和用地现状。

### 第二条 合作方案

（一）合作模式

1.基于项目土地的上述情况，甲乙双方以“甲方出地，乙方出资建设”的方式对此留用地（36859.10平方米）进行合作开发。甲方在合作项目中只负责提供项目土地（36859.10平方米留用地），不负责出资，乙方负责提供整个项目的所有资金(包括但不限于设计费、建设施工费、项目材料购置费、土地及房屋办证手续费及税费、监理、验收备案等所有一切资金及本项目产生的所有税费)以及开发建设所需一切手续的办理及费用。乙方需要承担因甲方因提前解除土地租赁合同对前土地承租方的赔偿款，合计：3741.32万元，以评估报告金额为准。

2. 双方一致同意采取合作方式开发岑擎海洋生物医药产业园项目，合作期限：自本合同生效、满足进场条件后40年（以乙方书面确认为准）。甲方负责按土地现状提供项目用地，乙方负责整个项目的资金、开发、建设及运营管理。合作期满后，土地及地上所有附着物归甲方所有，乙方应在三个月内将可移动资产搬走处理，否则归甲方所有。逾期，视乙方无条件放弃该项目内所有可移动资产，甲方有权自行清理乙方的所有资产并收回土地，清理费用由乙方承担，且甲方有权处置土地及地上所有附着物，乙方无条件放弃的所有资产及物品。

### 3. 产权登记方案

### 不动产登记在甲方名下，由乙方负责办理相关的手续，甲方应协助配合。

1. 乙方负责本项目开发建设全过程管理，负责土地红线确认、建筑物测绘、建设申请、建设方案、修建性规划、开发建设、交付等整个改造及建设过程的全部工作。甲方对乙方的开发建设工作给予配合及协助，包括签字、盖章、提供情况资料、召开村民代表会议、以甲方名义办理相关手续等工作。该项目开发建设的全过程，甲方有权进行监督。
2. 项目开发建设前，甲方负责以土地及地上厂房现状交付给乙方合作开发。如需政府及相关部门协调处理该事，甲方给予协助配合。项目立项、设计、报建、开发建设，经营等具体工作由乙方负责，甲方予以协助。
3. 乙方应全力配合甲方办理相关土地报批及建设工程相关证件、包括但不限于规划、土建、人防、消防、环评、验收等所需手续，建设完工后达到竣工验收标准，由乙方协调相关部门办理并出具竣工验收报告，双方共同办理竣工验收手续。

（二）分配方式

甲方对该留用地进行土地价值评估，并参照湛江市住房和城乡建设局关于印发《湛江市房屋建筑工程经济指标（2022）》的通知，2-6层框架结构类型的厂房造价指标为2280元/平方米，甲方可分得与土地价值评估对价的物业面积为：8568平方米（具体以中标结果作最后物业面积确认），拟分得现有1号厂房加2号厂房一层物业，分得的物业由甲方自行经营或通过三资平台进行租赁招标，由中标者承租（乙方可以参与租赁投标），剩余物业部分归乙方自行经营管理。

### （三）不动产融资条款

乙方可在符合融资条件下利用项目（不含土地使用权，且只能利用除甲方分得物业外）向金融机构进行融资、抵押贷款，但必须经甲方（成员代表会议、党群联席会议或成员大会表决通过）书面同意，乙方要确保项目所贷的款项专款专用，甲方有权通过查看账目或共管账户的方式监管贷款资金的使用。甲方书面同意乙方以项目向金融机构进行融资、抵押贷款的，甲方及持证单位应当配合乙方提供包括但不限于贷款有关资料签字盖章等相关手续，贷款本息由乙方负责，与甲方无关。

### 第三条 项目运营及管理

1. 项目土地的规划与建设标准，均按政府相关部门最终审批的方案执行，并根据政府主管部门审核确定的设计施工图纸严格施工。

2. 合作项目的组织设计、规划报建、工程招标、施工建设、营销策划、直至项目竣工验收等全部工作均由乙方负责并承担投入所需的全部资金。

### 第四条 甲方分得物业的交付

1. 交付标准

乙方必须严格按照国家有关的质量标准和当地建设部门、技术质量监督局及有关权威部门的技术质量要求、设计文件要求及工程监理技术规范进行建设，并按照项目用地建设计划推进建设进度，保证工程质量达到合格以上的标准。甲方分得物业的装修标准为毛坯，交付给甲方前应通过政府相关部门的综合竣工验收合格并取得竣工验收备案表。

2. 交付方式

乙方将甲方应分得的物业按上述交付标准向甲方履行交付，即视为甲方的物业分配权得到全部实现，甲方不再享有该项目的其他利益或权益。甲方有权处分分得的物业，乙方不得进行任何干涉。

1. 物业交付期限

签订合同之日起3个月内，乙方应按本合同第二条第（二）款约定，将甲方应得的物业交付给甲方。

1. **履约保证金**

在本合同签订之日起20个工作日内，乙方应支付给甲方履约保证金30万元，甲方在合同约定的时间内收到本合同第二条第（二）款约定的物业后，且乙方没有违反本合同约定的，甲方应当无计息退回保证金给乙方，但乙方必须向甲方提出书面申请，甲方在收到乙方书面申请后，应在20个工作日内无计息一次性退回全部合同保证金给乙方。如乙方无正当理由逾期向甲方交付本合同第二条第（二）款约定的物业的或因乙方原因（包括但不限于项目的质量及安全、造成第三方人身财产损害等）而导致甲方损失的，甲方有权没收履约保证金。且每逾期一天乙方需向甲方支付1000元的违约金并承担由此给甲方造成的经济损失，如逾期达90天以上，甲方有权解除合同。

### 第六条 权利义务

（一）甲方责任

1.甲方负责在本合同签订之日起20日内向乙方提供政府部门出具的项目土地的红线图及应以甲方名义提供的所有相关资料（资料清单由乙方根据需要按进度列出，如需制作则乙方应及时制作文稿，非因甲方原因不能提供的除外)。甲方应全力协助配合乙方办理有关开发项目的前期立项、环保、消防、防雷、人防、施工许可证以及规划报建等相关手续。

2. 甲方必须保证上述国有土地使用权的权属清楚，四至界址清晰无争议；保证甲方及合作地块土地使用权持证单位均无任何经济纠纷和法律纠纷。若发生与甲方及合作地块土地使用权持证单位有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责处理，并承担法律责任。而且因此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。

3.甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方，本合同生效后甲方不得就本合同项下的合作与任何第三方协商、谈判和签订任何合同、协议或意向书。甲方保证提供的合作用地权属清晰、未抵押、无债权债务、不受第三方追诉。

4.甲方负责协调处理好村民的关系，确保项目开发建设的顺利进行。

5.项目开发建设过程中，所有与村民、村民代表有关的问题甲方均应负责处理并自行承担费用。

6.甲方确保本合同的签订履行了符合法律法规、政策和有关规范性文件规定的程序，已经依法召集甲方村民代表会议，并依法由村民代表作出有效表决通过本合同项下的全部合作内容。

7.甲方经过村民代表会议表决所形成的决议、文件和经过授权由村经济联合社负责人签署并加盖甲方公章的合同、文件，对全体村民发生法律效力，甲方不可否定、撤销。甲方换届选举或者变更负责人的，不影响之前村民代表表决的结果以及以前村负责人所签署文件的效力。如出现上述情形的，则视为甲方违约，甲方需承担赔偿乙方的所有投入损失及预期利润损失。

8. 若经甲方书面同意乙方以项目向金融机构等进行融资、抵押贷款，甲方及持证单位无正当理由应予配合或不得拒绝提供相关证书、资料和签字盖章。

9. 甲方换届选举或者变更负责人等原因都需配合乙方办理项目建设所需的一切手续。

10. 甲方不得因甲方的人为原因造成该项目开发建设无法正常进行，应积极配合乙方设立项目运营管理机构，保证乙方完全掌控本项目的开发建设、管理，同时保证乙方在工程竣工验收并交付使用后委派物业管理公司对项目的物业管理按物价部门标准进行统一管理和收费等权利。

（二）乙方责任

1.乙方负责提供合作项目开发建设所需资金（包括但不限于建设工程相关证件办理，立项、国土、勘察、设计、审批、报建等费用）。严格按照施工进度和计划投放足够资金，确保项目顺利进行。

2.由乙方负责整个合作项目的规划、设计、开发、建设及管理。

3.乙方应严格按照国家有关的法律、法规及设计、施工规范要求施工，确保工程质量及安全生产。

4.乙方在开发建设项目过程中所发生的安全事故、债权债务、劳资、经济等争议纠纷由乙方自行承担，与甲方无关。如因此造成甲方损失的，甲方有权没收履约保证金，且乙方应当赔偿甲方的经济损失。

5.项目建成后，物业管理由乙方委托第三方物业公司负责，甲方不参与。

6. 乙方负责项目开发经营、施工管理、财务管理工作及工地施工管理等一切工作，乙方在工程施工过程中，必须讲求文明施工，确保安全，对项目施工过程中发生的质量及安全事故、人员伤亡等事故，并对此负全部责任。甲方不参与乙方财务管理有关制度制定。

7. 如因政府及其相关职能部门的行政行为的影响，需要延迟报建期限的，乙方未能按时完成相应地块报建手续，必须及时告知甲方，甲乙双方统一意见后，继续办理相应地块的报建手续。

9. 乙方应保证向甲方交付的物业无任何产权纠纷。如有任何第三方对甲方取得的物业主张权利，概由乙方负责处理，并承担法律责任。因此给甲方造成的经济损失，由乙方负责赔偿。

10、合法性和合规性是乙方享有本合同项下权利的前提，乙方在项目合作过程中或项目建成后均不得进行任何违法犯罪活动。

**第七条 退出机制**

1. 因甲方原因导致本合同无法继续履行的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿乙方的全部经济损失，损失包括但不限于：乙方的全部直接投资；乙方融资的成本；甲方还应向乙方支付违约金，违约金为乙方投资总额的20%。

1. 因乙方原因导致本合同无法继续履行的，甲方有权解除合同，乙方应当赔偿甲方的全部经济损失，并向甲方支付违约金，违约金为乙方投资总额的20%。
2. 在本合同履行期间，因城市规划、政府征用、土地收储等政府行为，导致乙方不能继续使用该土地及物业的，本合同终止，且不能视为甲方违约，土地补偿款归甲方所有，地上附着物及其他补偿款归乙方所有。

**第八条 优先合作权**

本合同合作期限届满后，乙方在同等条件下有优先合作的权利。

**第九条 不可抗力**

任何一方如遇不可抗力（包括自然灾害、战争、国家法律、法规、国家政策发生变化、政府原因等导致本合同不能按约定履行的情形，但本合同第七条第3款约定的情形除外）致使本合同全部或部分不能按约定履行或延迟履行，应自不可抗力事件发生之日起10日内将情况以书面或电话方式通知另一方，双方自不可抗力情形解除之日起继续履行，确无法继续履行的，双方互不承担违约责任。

1. **违约责任**

甲、乙任何一方未能履行本合同约定的条款，均属违约行为，应赔偿因此给守约方造成的损失。本合同中所称经济损失，包括但不限于守约方因主张权利所支付的律师费、诉讼费、保全费、担保费、评估费、拍卖费等费用。

### 第十一条 争议和解决

本合同在履行过程中若发生争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可由项目所在地的人民法院提起诉讼。

### 第十二条 其他约定

1.本合同甲、乙双方预留的联系地址系双方送达各类通知、合同等文件以及发生纠纷时相关文件及法律文书的送达地址。任何一方变更合同联系地址，需及时书面通知另一方，否则按照原地址的送达视为有效送达。

2.本合同在履行过程中，如有未尽事宜，经甲、乙双方协商同意，在街道办见证下做出书面补充条款，补充条款一式五份，甲、乙双方各执一份，霞山区农村集体资产资源交易中心、霞山区财务管理中心、街道办各执一份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效，补充条款与本合同具有同等法律效力。

3.本合同一式五份，甲、乙双方各执一份，霞山区农村集体资产资源交易中心、霞山区财务管理中心、街道办各执一份。本合同自双方签字盖章后生效，本合同解除或期满终止且双方债权债务结算完毕之日失效。

**甲方（盖章）：**

代表（签名）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签名）：

见证单位（盖章）：

见证人（签名）：

签署时间：    年    月    日